



ÞRASTARVEGUR 1 DEILISKIPULAG MKV. 1:1000

### GREINARGERÐ

**Þrastarvegur 1**  
 Landnúmer : L172235  
 Staðgreinir: 87171-98750010

Deiliskipulag þetta tekur til lóðarinnar Þrastarvegur 1, í landi Sveitarfélagsins Ölfuss og afmarkast af skilgreindum lóðarmörkum viðkomandi lóðar sem er 0,95 ha að stærð. Deiliskipulagið er í samræmi við aðalskipulag Ölfuss (2020-2036).

Lóðin sem um ræðir er í einkaeigu á landi sem er skipulagslega landbúnaðarland og er verið að breyta landnotkun úr landbúnaðarlandi í íbúðarlóð. Ekkert deiliskipulag er til fyrir lóðina eða aðliggjandi svæði sem stendur.

Lóðin er í dag óbyggt flatt framræst myrlendi. Aðkoma að lóðinni er um Þjóðveg 1 að Þrastarvegi, gengt malmámu í Ingólfsfalli handan Þjóðvegarinn. Hún er tilvalin fyrir þau nýtingaráform sem hér koma fram og hægt að fullyrða að breytingin hafi jákvæð áhrif á að læg landbúnaðarsvæði þar sem uppbyggingunni mun fylgja frekari uppgræðsla á landinu. Gera má ráð fyrir að sú uppbygging og ræktun landsins í kjölfar breytinganna geri það að verkum að auðveldara verði að nýta landið til búrekstrar en áður ef sú staða kæmi upp í framtíðinni. Þannig er landið hvorki stærra né minna en þörf krefur og hægt er að fullyrða að landið henti sem íbúðarlóð. Ekki er stundaður landbúnaður í nánasta nágrænni og því má fullyrða að „hæfileg fjarlægð“ sé milli landbúnaðar og landsins sem verið er að breyta.

#### MARKMÍÐ

Markmið þessa deiliskipulags er að fylgja eftir markmiðum aðalskipulags um að efla byggð á svæðinu og gera búsetu þar eftirsóknarverða og skapa þannig skilyrði fyrir fjölbreyttri byggð, atvinnu- og mannlíf. Lóðinni verði ekki spilt sem ræktunna- / landbúnaðarlandi þegar hún verður nýtt sem íbúðarlóð.

#### SKILMÁLAR

Að örðu leiti en fram kemur í aðalskipulagi eru skilmálar eftirfarandi: Leitsast skal við að mynda heillega samstæða þyrpingu húsa.

**Þakform:** Þakform og halli eru frjálst en þó skal form og halli þaka íbúðar- og gestahúss vera samskonar

**Bygginareitur B1:** Heimilitt að reisa íbúðarhús á einni hæð með risi ef vill, allt að 300 m<sup>2</sup> að stærð. Mænishæð að hámarki 7.5 m

**Bygginareitur B2:** Heimilitt að reisa bílgeymslu. Mænishæð að hámarki 7.5 m

**Bygginareitur B3:** Heimilitt að reisa gestahús á einni hæða að hámarki 80 m<sup>2</sup> Mænishæð að hámarki 7.5 m

Óheimilt er að láta lausamuni standa til langframa (meira en 2 mánuði) innan lóðar, s.s. gáma, bíla, báta, stöðuhúsi, vélahluti, byggingarefni eða annað álíka. Lóðarhafi skal ávallt huga að lóð sinni og halda henni sem snyrtilegastri svo engin hættu stafi af búnaði og munum innan hennar né sé óörum til ama

#### BÍLASTÆÐI

Staðsetning, fjöldi og fyrirkomulag bílastæða á uppdrætti er leiðbeinandi.

#### VEITUR

Hreinsivirki (fráveita) skal tengjast í rotþró og siturlógn skv. leiðbeinandi staðsetningu á deiliskipulagsuppdrætti merkt (R). Hún skal sett upp í samræmi reglugerðir og leiðbeiningar umhverfisstofnunar. Sveitarfélagið sér um að tæma þrónna og því mikilvægt að hún sé staðsett m.t.t. tæmingar Rafmagn kemur frá veitum RARIK

#### ÞJÓNUSTA

Sorþhirða er á vegum sveitarfélagsins. Fyrirkomulag sorpgeymslu innan lóðar svo sem staðsetning, flokkun og fyrirkomulag fer eftir reglum sveitarfélagsins. Brunarvarnir eru á höndum Brunavarna Árnæssýslu og skulu varnir taka mið áætunum þeirra og lögum um brunavarnir nr. 75 / 2000. Tryggja skal slökkvivatn í samræmi við brunalag bygginga með safntanki sem staðsettur verður í jörðu á lóð skv. forskrift Eldvarnaeftirlitis Brunavarna Árnæssýslu.



Hluti aðalskipulags Ölfuss 2020-2036 - ekki í skala. Staðsetning deiliskipulags svæðis sýnd með rauðum hring

### SKÝRINGAR:

- SKIPLAGSMÖRK Þrastarvegur 1
- NÚVERANDI BYGGINGAR
- LÓÐAMÖRK
- BYGGINGAREITIR
- VEGIR
- BÍLASTÆÐI
- HREINSIVIRKI Rotþró og siturlógn

#### SAMPÝKKTIR:

Deiliskipulag þetta hefur verið auglýst samkvæmt 1. mgr. 41. greinar skipulagslaga nr. 123/2010.

frá : \_\_\_\_\_ til : \_\_\_\_\_

og samþykkt í sveitastjórn Ölfuss

þann : \_\_\_\_\_

Bæjarstjóri

Deiliskipulagið óðlast gildi við auglýsingu um samþykkt þess í B-deild Stjórnartíðinda þann : \_\_\_\_\_

VERKEFNI:  
 ÞRASTARVEGUR 1 ÖLFUS

TEIKNING:  
 DEILISKIPLAGSUPPDRATTUR

VERK: BÓS-GUÐJON SKRÁ: DSK-THORUDSTADIR  
 KVARDI: 1:1000 TEIKNAD: BÓS/BDB  
 DAGS: 23.06.22 SAMÞYKKT: BÓS

## ÚTI INNI

### ARKITEKTAR

HINGHOLTSTRÆTI 27 101 REYKJAVÍK  
 SIMAR 552760 & 562760 FAX 552 7661  
 NETFANG u@ui.is VEFANG www.ui.is

BALDUR Ó. SVAVARSSON ARKITEKTAR FAI  
 120357-5149

JÓN ÞÓR ÞORVALDSSON ARKITEKTAR FAI  
 021256-7579

TEIKNINGANR: **DSK-001** BREYTING: